


Nybolig Odense TDL A/S


Bogensevej 5, 5270 Odense N

CVR-nr. 32 64 99 04

Årsrapport for 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juli 2024

Tommy Thygesen Led
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

4

Ledelsesberetning

5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

6

Balance 31. december

7

Egenkapitalopgørelse

9

Noter

10

Anvendt regnskabspraksis

14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Nybolig Odense TDL A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 3. juli 2024

Direktion

Michael Thomsen

Bestyrelse

Michael Thomsen
formand

Bahadir Demirhan

Trine Bæk Andersen

Nazan Demirhan

Tommy Thygesen Led

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Nybolig Odense TDL A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nybolig Odense TDL A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 3. juli 2024

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Thomas Clausen
statsautoriseret revisor
mne33711

Selskabsoplysninger

Selskabet	Nybolig Odense TDL A/S Bogensevej 5 5270 Odense N CVR-nr.: 32 64 99 04 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023 Hjemsted: Odense
Bestyrelse	Michael Thomsen, formand Bahadir Demirhan Trine Bæk Andersen Nazan Demirhan Tommy Thygesen Led
Direktion	Michael Thomsen
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendomsformidlingsvirksomhed og hermed beslægtet virksomhed.

Kapitalberedskab og likviditet

Der henvises til note 1.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 853.056, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 134.159.

Årets resultat er påvirket af en række særlige poster, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift. De særlige poster består af nedskrivning af grund og bygning med DKK 390.189.

Dertil er resultatet også væsentligt påvirket af reguleringen af det udskudte skatteaktiv, som pr. 31. december 2023 er værdiansat til DKK 0. Dette har påvirket årets resultat negativt med DKK 1.066.869.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets udløb indgået aftale om frasalg af en betydelig del af aktiviteterne til en del af ejerkredsen, der samtidig træder ud af ejerkredsen i Nybolig Odense TDL A/S. Som følge af overdragelsesaftalen er værdien af enkelte af selskabets aktiver nedskrevet. Der henvises til omtalen under udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold.

Der er bortset fra ovenstående ikke indtrådt begivenheder efter regnskabsårets udløb, af betydning for årsregnskabet.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 DKK	2022 TDKK
Bruttofortjeneste	2	12.427.001	8.633
Personaleomkostninger	3	-11.330.942	-13.159
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		1.096.059	-4.526
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-743.758	-351
Resultat før finansielle poster		352.301	-4.877
Finansielle indtægter		2.357	1
Finansielle omkostninger		-140.845	-355
Resultat før skat		213.813	-5.231
Skat af årets resultat	4	-1.066.869	1.107
Årets resultat		-853.056	-4.124
Overført resultat		-853.056	-4.124
		-853.056	-4.124

Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 TDKK
Aktiver			
Goodwill		200.000	300
Immaterielle anlægsaktiver	5	200.000	300
Grunde og bygninger	6	3.475.641	3.905
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	278.329	295
Indretning af lejede lokaler	6	342.300	448
Materielle anlægsaktiver		4.096.270	4.648
Deposita		110.800	111
Finansielle anlægsaktiver		110.800	111
Anlægsaktiver i alt		4.407.070	5.059
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		209.454	202
Andre tilgodehavender		686.717	685
Udskudt skatteaktiv		0	1.067
Selskabsskat		0	198
Periodeafgrænsningsposter		96.224	27
Tilgodehavender		992.395	2.179
Likvide beholdninger		2.178.348	468
Omsætningsaktiver i alt		3.170.743	2.647
Aktiver i alt		7.577.813	7.706

Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 TDKK
Passiver			
Selskabskapital		500.000	500
Overført resultat		-365.841	487
Egenkapital		134.159	987
Gæld til realkreditinstitutter		1.726.259	1.854
Selskabsdeltagere og ledelse		0	998
Langfristede gældsforpligtelser	7	1.726.259	2.852
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	131.638	72
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.201.782	639
Gæld til kreditinstitutter		683.693	70
Anden gæld		3.700.282	3.086
Kortfristede gældsforpligtelser		5.717.395	3.867
Gældsforpligtelser i alt		7.443.654	6.719
Passiver i alt		7.577.813	7.706
Kapitalberedskab	1		
Særlige poster	2		
Leje- og leasingforpligtelser	8		
Eventualaktiver	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	487.215	987.215
Årets resultat	0	-853.056	-853.056
Egenkapital 31. december	500.000	-365.841	134.159

Noter

1 Kapitalberedskab

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen og er således omfattet af selskabslovens bestemmelser om kapitaltab. Det er ledelsens forventning, at selskabskapitalen vil blive reetableret ved den fremtidige indtjening jf. også nedenstående.

Der er efter regnskabsårets udløb indgået aftale om frasalg af en betydelig del af aktiviteterne til en del af ejerkredsen, der samtidig træder ud af ejerkredsen i Nybolig Odense TDL A/S. Som følge af overdragelsesaftalen vil en betydelig del af selskabets gældsforpligtelser blive indfriet. Der er udarbejdet budget for de fortsættende aktiviteter, der udviser en positiv indtjening og likviditet fra driften. Samtidig har selskabets bankforbindelse tilkendegivet at ville stille de nødvendige kreditrammer til rådighed. Som følge heraf aflægger ledelsen årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

	2023 DKK	2022 TDKK
2 Særlige poster		
Nedskrivning af grund og bygning Indregnet under af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.	-390.189	0
Nedskrivning af skatteaktiv Indregnet under skat af årets resultat	-1.066.869	0
	-1.457.058	0
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	10.270.650	12.045
Pensioner	275.627	325
Andre omkostninger til social sikring	208.998	313
Andre personaleomkostninger	575.667	476
	11.330.942	13.159
 Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	 24	 31

Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	1.066.869	-1.107
	<u>1.066.869</u>	<u>-1.107</u>
5 Immaterielle anlægsaktiver		<u>Goodwill</u> DKK
Kostpris 1. januar		1.000.000
Kostpris 31. december		<u>1.000.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar		700.000
Årets afskrivninger		<u>100.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december		<u>800.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>200.000</u>

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	4.110.189	1.163.048	1.272.462
Tilgang i årets løb	0	45.031	44.000
Kostpris 31. december	4.110.189	1.208.079	1.316.462
Af- og nedskrivninger 1. januar	204.979	866.285	824.220
Årets nedskrivninger	390.189	0	0
Årets afskrivninger	39.380	63.465	149.942
Af- og nedskrivninger 31. december	634.548	929.750	974.162
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.475.641	278.329	342.300

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	DKK	DKK	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter	1.926.569	1.857.897	131.638	1.119.328
Selskabsdeltagere og ledelse	998.053	0	0	0
	2.924.622	1.857.897	131.638	1.119.328

Noter

	2023 DKK	2022 TDKK
8 Leje- og leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for et år	6.880	21
Mellem 1 og 5 år	0	7
	6.880	28
Franchise- og lejeforpligtelser, uopsigelighedsperiode	864.152	785

9 Eventualaktiver

Selskabet har et ikke aktiveret udskudt skatteaktiv. Værdien heraf udgør pr. 31. december 2023 t.kr. 982.

10 Eventualforpligtelser

Ingen

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.902, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 3.476.

Til sikkerhed for mellemværende med selskabets pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev t.kr. 405 i grunde og bygninger med en bogført værdi 31. december 2023 på t.kr. 1.500.

Der er af selskabets pengeinstitut stillet garantier overfor 3. mand pr. 31. december 2023 i alt t.kr. 852.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nybolig Odense TDL A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraxis

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 10 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %
Indretning af lejede lokaler	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.